
°°O°°

TRIBUNALE DI RAGUSA

OGGETTO: Esecuzione immobiliare

ISTANTE: BANCO CREDITO SICILIANO S.P.A..

IL C.T.U.

GEOM. TIROLO CLAUDIO

F A S C I C O L O P E R I T A L E

°°O°°

Pag.

1

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione

dott. C. Maggioni

PREMESSA:

Nel procedimento di esecuzione n.12/2012 e 135/2012 promossa dal Banco Credito Siciliano, e altri contro:

■ i coniugi ■
nati a Vittoria rispettivamente il 02-11-1971 e 26-08-1973 e residenti in Vittoria nella ■

■
■ nato a Vittoria il ■
■ e residente nella C/da Pozzo Ribaudò s.n.

Io sottoscritto, Geom. CLAUDIO TIROLO, quale C.T.U. nominato dalla S.V. Ill.ma, con Ordinanza del 11.06.2012, dove venivo invitato all'udienza del 08.11.2012 per prestare il giuramento di rito ed assumere il mandato. In tale data ho ricevuto l'incarico di "Calcolare il valore commerciale degli immobili pignorati, verificare la regolarità edilizia dei fabbricati, e i titoli di proprietà e comunque quanto presente nel Mod. D3 - Verbale conf. Ad esperto incarico di stima.".

Preso atto dell'incarico, alle parti comunico, il primo accesso per il 08 gennaio 2013, ancora 21/02/2013, ancora

ali;
ASTE 

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

B) Beni di proprietà del sig. [REDACTED] per

ASTE
GIUDIZIARIE® 1000/1000

- Appartamento al terzo piano composto da tre vani catastali ai confini con proprietà S [REDACTED] e con

proprietà [REDACTED] sita in Vittoria nella via Como

N° 296/a piano 3.

Al catasto urbano del comune di Vittoria così identificata:

FGL 206 p.lla 1141 sub 9 cat A/4 R. euro

131,08

L'accatastamento di detto fabbricato risulta
Regolare.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beni di proprietà [REDACTED] per 1/8 indiviso

- Appartamento al primo piano composto da cinque vani catastali ai confini con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] sita in Vittoria nella via Como N° 296/a via XXV Aprile n 7 piano 1.

Al catasto urbano del comune di Vittoria così identificata:

FGL 206 p.lla 1141 sub 13 cat A/4 R. euro

241,31

L'accatastamento di detto fabbricato risulta regolare

B - VERIFICA DELLA PROPRIETA' :

per il sig. [REDACTED]

i Beni indicati al punto A al sig [REDACTED]

Il fabbricato dove ha la comproprietà di 1/8 gli è pervenuto con Atto del 19-10-2009 rep. 14099 stipulato presso il notaio Maria Scifo in Vittoria, comproprietari

per gli altri 7/8 risultano i fratelli del sig. [REDACTED]

[REDACTED] vidi atto allegato alla presente.

C - VERIFICA DELLA PROVENIENZA' :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per il sig. [REDACTED]

i Beni indicati al punto A al sig. [REDACTED] sono pervenuti con Atto del 15-01-2001 rep 1350 stipulato presso il notaio Maria Scifo in Vittoria; ancora con Atto del 19-10-2009 rep 14099 stipulato presso il notaio Maria Scifo in Vittoria. Per come relazionato dal notaio Terranova Giuseppe nel ventennio non esistono altri pregiudizievoli da cancellare oltre a quelli di seguito indicati

D - ACCERTAMENTO SULLA PROVENIENZA' :

Per entrambi le parti non serve effettuare ulteriori ricerche in quanto i titoli sulla proprietà sono completi in ogni sua quota

E - SITUAZIONE CATASTALE:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per il sig. [REDACTED]

il bene urbano identificato al:

FGL 206 p.lla 1141 sub 9 cat A/4 R. euro 131,08

Risulta catastato regolare e conforme

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

il bene urbano identificato al FGL 206 p.lla 1141 sub 13

cat A/4 R. euro 131,08

Risulta regolare e conforme

F - PRESENZA PREGIUDIZIEVOLI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per i Beni di proprietà del sig [REDACTED] prima
di un eventuale trasferimento si devono cancellare i se-
guenti pregiudizievoli:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1. DECRETO INGIUNTIVO del 14/12/2011 repertorio
3374/2011 Capitale € 45.271,42 oltre Interessi

[REDACTED] Spese - Totale iscritto € 70.000,00 iscritto
contro: FGL 206 p.lla 1141 sub 9 abitazione comune
di Vittoria via Como N° 296/a piano 3. Foglio 206
Particella 1141 Subalterno 13 abitazione comune
di Vittoria via Como N.296/A , via XXIV aprile p
1; [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] A fa-
vore di C.A.R. SNC - STRADA PROVINCIALE RAGUSA-
MARINA DI RAGUSA Sede RAGUSA (RG) Codice fiscale

00050500883 Contro [REDACTED] Nato il

27/10/1973 a VITTORIA (RG)

2. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORA
MENTO IMMOBILI trascrizione del 25/01/2012 Regi

stro particolare n. 1406 registro generale n

751 repertorio n 1219/2012 A favore di CREDITO

SICILIANO S.P.A. Sede PALERMO (PA) Codice fi

scale 04226470823 VIA SIRACUSA 1/E - 90141 PA

LERMO

Immobili; FGL 206 p.lla 1141 sub 9 abitazione
comune di Vittoria via Como N° 296/a piano 3.

Foglio 206 Particella 1141 Subalterno 13 abita-
zione comune di Vittoria via Como N.296/A , via

XXIV aprile p 1; [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Contro [REDACTED]

[REDACTED] Nato il 27/10/1973 a VITTORIA (RG)

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORA
MENTO IMMOBILI trascrizione del 06/06/2012 Regi

stro particolare n. 6625 registro generale n

9204 repertorio n 398/2012 A favore di C.A.R.

Pag.

15

SNC OGGI (C.A.R. SRL) Sede RAGUSA (RG) Codice

fiscale 00050500883. Immobili; EGL 206 p.11a

1141 sub 9 abitazione comune di Vittoria via Co

mo N° 296/a piano 3. Foglio 206 Particella 1141

Subalterno 13 abitazione comune di Vittoria via

Como N.296/A , via XXIV aprile p 1; Comune VIT

TORIA

Contro Nato il 27/10/1973 a

VITTORIA (RG)

4. Per il fabbricato dove risulta comproprietario per 1/8 sono presenti le seguenti formalità:

-

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G - DESTINAZIONE URBANISTICA FONDI AGRICOLI

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

H- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Immobile di via C
ASTE GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

Pag. **ASTE**
GIUDIZIARIE® 

risultano versate si allega copia della lettera di approvazione del comune. Si deve ancora ritirare la concessione edilizia relativa. Per il ritiro di detta concessione edilizia i proprietari dovevano stipulare atto di vincolo che non risulta stipulato. Quindi in una eventuale vendita all'asta si devono ricalcolare gli oneri da versare al comune, detti oneri completi di competenze tecniche per l'intero stabile si possono quantificare in circa euro 5.000,00 (euro cinquemille/00).

Il

47/85

art 40 comma 5 recita (in sintesi) "

"Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le

ragioni di credito per cui si interviene o procede
siano di data anteriore all'entrata in vigore della
presente legge.

(Comma così modificato dall'art. 8, d.l. 23 aprile
1985, n. 146, conv. in l. 21 giugno 1985, n. 298).

Questa normativa viene ripresa anche nella sanato-
ria della legge 326 del 2003. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

J - DESCRIZIONE IMMOBILI PER VENDITA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

per 1000/1000

(FGL 206 p.lla 1141 sub 9) Il fabbricato in parola fa parte di un piccolo condominio che nel totale forma cinque appartamenti non serviti d'ascensore. Il corpo di fabbrica in parola sia dalla vetusta dello stesso si presume sia stato realizzato intorno al 1970. Risulta rifinito in tutte le sue parti quindi abitabile non sono presenti rifiniture di pregio.

(FGL 206 p.lla 1141 sub 13) Il fabbricato in parola fa parte di un piccolo condominio che nel totale forma cinque appartamenti non serviti d'ascensore. Il corpo di fabbrica in parola sia dalla vetusta dello stesso si presume sia stato realizzato intorno al 1970. Risulta rifinito in tutte le sue parti quindi abitabile sono presenti rifiniture di manutenzione ordinaria. Questo appartamento risulta di proprietà del sig. [REDACTED] per 1/8 la sua divisione risulta improponibile. Si può vendere solo la quota ma indivisibile.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

K - VALORE IMMOBILE PER LA VENDITA

Il sottoscritto C.T.U., alla luce di quanto emerso, dalle
visure effettuate e dai rilievi eseguiti, ha tutti gli ele-
menti necessari per poter valutare gli immobili oggetto di
esecuzione. Per la determinazione del valore di mercato,
eseguirò una stima per comparazione. Usando come parametro
di valutazione il Mq. elemento che mi sembra il più pere-
quativo nel mio giudizio di stima.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per 1000/1000

(FGL 206 p.lla 1141 sub 9) Il fabbricato in parola come da descrizione sopra effettuata a riepilogo sviluppa le seguenti dimensioni

Appartamento mq. 56.22 calpestabile

Balcone mq. 2.62 calpestabile

da indagini di mercato eseguiti, per comparazione a manufatti simili, sia per i materiali usati, sia per le rifiniture, sia per la vetustà, il sottoscritto è giunto alla determinazione di ritenere di essere nel giusto e nell'equo nel fissare il prezzo unitario in

€. 800,00 Mq per Appartamento

€. 200,00 Mq per balcone

sviluppo

mq. 56,22 x €. 800,00 = €. 44.976,00

mq. 2,62 x €. 200,00 = €. 524,00

TOTALE €. 45.500,00

conclusione diremo che il più probabile valore di mercato

nello stato di fatto è pari a €. 45.000,00

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comproprietà di 1/8

ASTE
GIUDIZIARIE®

(FGL 206 p.lla 1141 sub 13) Il fabbricato in parola come da
descrizione sopra effettuata a riepilogo sviluppa le se-
guenti dimensioni

Appartamento mq. 94.64 calpestabile

Balcone mq. 2.62 calpestabile

Pag.

ASTE
GIUDIZIARIE®

27

ASTE
GIUDIZIARIE®

Veranda mq. 12.20

da indagini di mercato eseguiti, per comparazione a manufatti similari, sia per i materiali usati, sia per le rifiniture, sia per la vetustà, il sottoscritto è giunto alla determinazione di ritenere di essere nel giusto e nell'equo

nel fissare il prezzo unitario in

€. 800,00 Mq per Appartamento

€. 200,00 Mq per balcone

€. 400,00 Mq per veranda

sviluppo

mq. 94,64 x €. 800,00 = €. 75.712,00

mq. 2,62 x €. 200,00 = €. 524,00

mq. 12,20 x €. 400,00 = €. 4.880,00

TOTALE €. 81.116,00

conclusione diremo che il più probabile valore di mercato nello stato di fatto è pari a €. 80.000,00

€. 80.000,00/8= €. 10.000,00

In considerazione che un potenziale acquirente che vuole comprare la quota rischia tanto in quanto non si sa se gli altri comproprietario vogliono vendere penso di essere nel

giusto se nella vendita all'asta il prezzo parta da €.

5.000,00

L - PROCEDURA ALLA VENDITA

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per il sig. [REDACTED] si sono messi a pignoramento tre
beni:

- Appartamento via Como N° 296/a P.3
- 1/8 indiviso dell'appartamento in via como 296 p 1

[REDACTED]

In questo caso si devono effettuare tre vendite diverse

M - ALLEGATI FOTOGRAFICI

[REDACTED]

VEDI FOTO ALLEGATE

[REDACTED]

Pag.

VEDI FOTO ALLEGATE

N - BENE INDIVISO

ASTE
GIUDIZIARIE®
Coniugi [REDACTED]ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sig. [REDACTED] risulta proprietario per 1/8 indiviso dell'appartamento di via Como 296 P 1. La vendita di questo immobile risulta complicata in quanto l'immobile risulta indivisibile quindi se interessa si deve vendere la quota indivisa di un ottavo. Al punto K nella stima si è tenuto conto della indivisibilità dell'immobile e quindi si è indicato il prezzo per l'immobile indiviso.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

O - IMMOBILI SOGGETTI AD IVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED] per 1000/1000

I beni pignorati del sig. [REDACTED] non sono soggetti ad iva nel trasferimento

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

P - CORRISPONDENZA PIGNORAMENTO E NOTA

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®
Pag. 30ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

per 1000/1000

ASTE
GIUDIZIARIE®

I beni pignorati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con le note di trascrizione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Tanto il sottoscritto ha potuto verificare al fine di dare una risposta quanto più esauriente possibile, in risposta al mandato conferitomi rimettendo la presente al G.E. Dott.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

V. Saito.==

Per maggiore chiarezza si allega:

- Verbale di accesso
- Ispezione ipotecaria Sgarlata Giuseppe negativa
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Elaborati planimetrici
- Elenco subalterno
- Comunicazione assicurazione AXA
- Contratti di affitto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Estratto di mappa
- Planimetria f.r. non sanabili
- Comunicazione approvazione 47/85

- Atto per la quota di 1/8
- Destinazione urbanistica

- Rilievo fotografico
- Atto provenienza

Vittoriali, 16-05-2013

Il c.t.u.

Geom. CLAUDIO TIROLO